

**東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画**  
**(案)**

2018（平成30）年2月



## 目 次

1	計画策定に関する基本的事項.....	1
	(1) 計画策定の目的.....	1
	(2) 計画の位置付け.....	1
	(3) 計画期間 .....	1
2	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標等.....	2
	(1) 住宅確保要配慮者の範囲.....	2
	(2) 賃貸住宅の供給の目標.....	3
	ア 公営住宅の供給の目標.....	3
	イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給の目標.....	3
3	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策.....	3
	(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進.....	3
	ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化.....	3
	イ 公社住宅の活用.....	6
	ウ 公共住宅等事業の連携.....	7
	(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進.....	7
	ア 登録住宅・登録事業者に関する施策.....	7
	(ア) 登録住宅の面積基準の緩和.....	7
	(イ) 登録住宅の普及に向けた施策.....	8
	(ウ) 登録事業者に対する指導監督.....	9
	イ 居住支援の取組の強化.....	9
	(ア) 居住支援協議会の設立促進と活動支援.....	9
	(イ) 居住支援法人の指定.....	9
	(ウ) 民間賃貸住宅への入居の支援等に関する情報提供.....	10
	(エ) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進.....	10
	(オ) 住宅扶助費の代理納付の推進.....	10
	(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化.....	11
	ア 民間賃貸住宅の質の向上.....	11
	イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発・指導等.....	11
	ウ 民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等.....	11

## 1 計画策定に関する基本的事項

### (1) 計画策定の目的

少子高齢化が進展する中、都民の居住の安定を確保し、誰もがいきいきと暮らせる社会の実現を図ることが重要です。

一方、民間賃貸住宅において、高齢者、子育て世帯などは、入居を拒まれやすい状況にあります。

住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定確保を図るためには、公共住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした状況の中、都においては、平成 26 年 6 月に東京都居住支援協議会を設立し、区市町村による借主に対する入居あっせん、貸主に対する家賃債務保証等の取組について、支援を行ってきました。

また、高齢者の入居を拒まない住宅として、都が定める一定の基準を満たしたものについて情報提供する「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」を広く情報提供してきました。

民間賃貸住宅への入居の円滑化を更に加速化していくため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）の改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を平成 29 年 10 月より開始しました。

この制度を着実に普及させていくため、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（以下「登録住宅」という。）の目標戸数や東京の実情に応じた登録基準等を定めた「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第 5 条第 1 項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、「東京都住宅マスタープラン」に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画であり、「高齢者の居住安定確保プラン」及び「東京都高齢者保健福祉計画」との調和を図っています。

### (3) 計画期間

本計画の計画期間は、「東京都住宅マスタープラン」との整合を図るため、

計画策定日から2025（平成37）年度までの8年間とします。

社会経済状況の変化や東京都住宅マスタープランの見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標等

### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を次のとおり広く設定します。

- 住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え、以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。
  - ① 海外からの引揚者
  - ② 新婚世帯
  - ③ 原子爆弾被爆者
  - ④ 戦傷病者
  - ⑤ 児童養護施設退所者
  - ⑥ LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
  - ⑦ U I J ターンによる転入者
  - ⑧ 住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

#### **(参考) 住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者**

##### **【住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者】**

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者

##### **【国土交通省令で定める住宅確保要配慮者】**

- ・ 外国人
- ・ 中国残留邦人
- ・ 児童虐待を受けた者
- ・ ハンセン病療養所入所者
- ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 東日本大震災による被災者
- ・ 供給促進計画で定める者

## (2) 賃貸住宅の供給の目標

### ア 公営住宅の供給の目標

東京都住宅マスタープランに定める政策指標との整合を図り、平成 28 年度から平成 37 年度まで都内の公営住宅の供給目標（空き家募集、建替え・新規建設等の戸数の合計）を 13 万 8 千戸とします。

### イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給の目標

平成 37 年度までに 3 万戸の登録を目指します。

## 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策

### (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

#### ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化

#### ○ 真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給

- ・ 都営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う施策の中心的役割を担っており、既存ストックの有効活用を図りながら、引き続きその役割を担っていきます。今後とも、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給します。
- ・ 都営住宅の入居者選考において、高齢者世帯や障害者世帯等を対象に、抽せんによらず住宅困窮度の高い人から順に都営住宅の入居を認める「ポイント方式<sup>1</sup>」や、通常より当せん率を高くする「優遇抽せん制度<sup>2</sup>」を実施します。
- ・ 福祉部門と連携しながら、母子生活支援施設転出者向けなどの居住の安定について特別な配慮が必要な世帯に対する特別割当を実施します。
- ・ DV 被害者世帯、犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯に対する「優遇抽せん制度」を実施します。

#### ○ 若年ファミリー世帯等の入居の促進

- ・ 子育て世帯への支援拡大のため、都営住宅において、小学校就学前の

---

<sup>1</sup> **ポイント方式**：都営住宅の入居者選考において、抽せんによらず、書類審査や実態調査をした上で、住宅に窮している度合いの高い方から順に、申込地区ごとの募集戸数分の方を入居予定者として登録するもの

<sup>2</sup> **優遇抽せん制度**：都営住宅の応募に当たり、多子世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯等の区分に応じて、当せん率を一般応募者に比べて高くすることにより、真に住宅に困窮する都民等に対して入居機会の拡大を図る制度

子供のいる世帯が対象となっている入居要件の緩和について、対象となる子供の年齢を高校修了期までの子供とします。

- ・ 小さな子供のいる世帯や多子世帯については、都営住宅の入居者選考において、優遇抽せんを実施します。
- ・ 居住者の高齢化が進む都営住宅において、若年世帯の一層の入居促進を図るとともに、住宅に困窮するより多くの都民が公平に利用できるよう、若年夫婦・子育て世帯向けに、入居期間を10年とする「期限付き入居制度」を引き続き実施します。
- ・ 都営住宅において、若年夫婦・子育て世帯向けの期限付入居の募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、利便性の高い場所などに所在する住宅への入居促進を図っていきます。
- ・ 都営住宅の建替えに当たっては、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対する支援拡大を図ります。
- ・ 都営住宅において、親世帯が子世帯の支援の下で安心して生活ができるよう、親世帯と子世帯が同居する場合に、入居者選考において優遇抽せんを行う「親子ふれあい同居」や、小学校就学前の児童のいる子世帯と親世帯が子世帯の育児支援のために同居する場合に、同様に優遇抽せんを行う「三世代同居」を実施します。
- ・ 既に都営住宅に居住している入居者を対象に、親世帯が子世帯の近くへ、又は子世帯が親世帯の近くへ住み替える「親子ふれあい住み替え」を実施します。

## ○ 適正な入居者管理の推進

- ・ 都営住宅の収入超過者については、明渡し努力義務が課せられていることを本人に周知し、徹底するとともに、割増家賃や近傍同種家賃の徴収、移転先の公的住宅の情報提供等を行うことにより、自主的な退去を促します。また、高額所得者については、法的措置も含め、厳正に対応します。
- ・ 生活保護世帯への代理納付の推進や滞納者への指導強化などにより、滞納額の縮減を図ることで、歳入を確保するなど、適正な管理を推進します。
- ・ 都営住宅の使用承継については、原則配偶者のみを対象として、引き続き厳格な運用を行い、入居機会の公平性の確保を図ります。
- ・ 都営住宅等から暴力団員を排除するため、居住者や入居予定者が暴力

団員である場合は、明渡し等を求めます。

- ・ 世帯人数に比べ狭い住戸に入居している世帯がある一方で、少人数で広い住戸に入居している世帯もあり、居住状況にミスマッチが生じている場合が見られます。単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合、自発的に小さな住戸に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、住み替えを促進する仕組みについて検討します。
- ・ 入居者資格審査の際に、預貯金などの資産保有状況を考慮事項とすることについて、公営住宅制度上、明確に位置付けるよう、国に要請します。

## ○ 都営住宅ストック等の有効活用

- ・ 都営住宅ストックを長期にわたり有効に活用するため、既存の都営住宅の耐震化を進めるとともに、修繕及び改修を計画的に実施します。
- ・ 都営住宅において、既存住棟へのエレベーターやスロープの設置等を推進し、バリアフリー化を図ります。
- ・ 住宅設備等改善事業<sup>3</sup>の対象となる都営住宅使用者の申出があった場合に、手すりの設置、玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホンや火災報知器・ガス漏れ警報機等の設置を引き続き実施します。
- ・ 高齢居住者等の日常生活の利便性向上のため、区市町と協力して買物弱者支援を図ります。
- ・ 区市町村において、福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実を図れるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、引き続き、都営住宅の区市町村への移管を進めます。特に、区部については、平成 12 年度に結ばれた都区合意に基づき、着実に区移管を推進します。
- ・ 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和 40 年代以前に建設された住宅について、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間 4,000 戸程度の建替えを推進します。
- ・ 都営住宅の建替えにより創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、認可保育所や子育て支援施設等の整

---

<sup>3</sup> **住宅設備等改善事業**：都営住宅に入居する高齢者・障害者への福祉対応の充実等を図るため、住宅使用者又は同居親族のうち、65 歳以上の者が居住している住宅や身体障害者手帳の交付を受けている 4 級以上の障害者（視覚・聴覚障害及び肢体不自由）等が居住している住宅で、日常生活の状況から設備改善を真に必要なとする住宅使用者から申出があった場合に、手すりや回転灯付火災報知器（聴覚障害対応）・ガス漏れ警報器等の設置及び玄関のドアノブ等のレバーハンドル・ドアガードへの取替え等を実施している。

備の候補地として提供します。

- 居住者の高齢化が進んでいることを踏まえ、居住者が適時適切に介護などの福祉サービス等の支援を受けられるよう、区市町村の福祉部門等との連携を図っていきます。
- 都営住宅の建替えに当たっては、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、その用地を活用して、生活関連施設等の整備を推進するなどの取組を行います。
- 区市町村と連携し、既存都営住宅を障害者等のグループホーム<sup>4</sup>に提供します。
- 都営住宅事業においては、「都営住宅等事業会計」として特別会計を設置しており、今後も都営住宅等の整備及び管理に関する収支を明確にし、経営的な視点から効率化を図っていきます。
- 空き家が発生している都施行型都民住宅について、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、将来に向けたストックの有効活用策を検討します。

## イ 公社住宅の活用

- 公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）ストックを長期にわたり有効に活用するため、既存の公社住宅の耐震化を進めるとともに、修繕及び改修を計画的に実施します。また、建設年代が古く、更新時期を迎えた住宅の建替えを計画的に実施します。
- 建替えにより創出される用地のうち、福祉施設整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備を促進します。また、公社住宅の空き店舗について、地域のニーズや周辺店舗等の意向を踏まえながら、高齢者・障害者の生活支援施設や子育て支援施設等への活用を図ります。
- 公社住宅において、バリアフリー化を図るため、高齢者・障害者等に配慮し、既存住棟における手すりの設置や、玄関のドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホン設置等の住宅設備の改善を推進します。
- 高齢者世帯や障害者、一人親世帯等に対する入居機会を確保し、居住の安定が図られるよう、引き続き優先募集等に取り組めます。

---

<sup>4</sup> **グループホーム**：少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい



- ・ 世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、親子などが近居になる場合<sup>5</sup>、新規募集では当せん確率を引き上げる「近居世帯倍率優遇制度」を実施します。

また、空き家募集では、事前に登録することで優先的に入居できる「近居であんしん登録制度」を導入し、近居の支援に取り組んでいます。

- ・ 居住支援協議会等を通じ、支援が必要な都民に対し、公社住宅の入居制度等に関する情報の周知に取り組みます。

## ウ 公共住宅等事業の連携

- ・ 公共住宅等の建替えに際しては、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅の建替対象団地が近傍に立地している場合には、より広くまちづくりに寄与する観点に立ち、相互の事業の連携を図ります。
- ・ 独立行政法人都市再生機構においては、少子高齢社会に対応し、既存ストックのバリアフリー化や、高齢者向けの優良な賃貸住宅、高齢者の移動等に伴う転倒防止等に配慮した住宅（健康寿命サポート住宅）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅などを供給しています。また、「近居」に着目した制度（「近居割<sup>6</sup>」）により高齢者、子育て世帯等配慮が必要な者等が親族と互いに支援しながら生活するきっかけづくりに取り組んでいます。今後とも、そうした住宅のストックが都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、連携を図っていきます。

## （２）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

### ア 登録住宅・登録事業者に関する施策

#### （ア）登録住宅の面積基準の緩和

都内の空き家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅の場合の登録に係る面積基準を以下のとおり緩和します。

#### ○ 登録住宅の床面積の規模に関する基準

以下の年代に着工した既存住宅を活用する場合、国土交通省令で定める各戸の床面積の基準（25 m<sup>2</sup>以上）については、以下のとおり緩和

<sup>5</sup> **親子などが近居になる場合**：親子又は3親等以内の親族が、同一区市内又は半径2km以内に居住する場合が対象

<sup>6</sup> **近居割**：子育て世帯や高齢者世帯等の支援を必要とする世帯と、それを支援する世帯との2世帯が、UR賃貸住宅同士で近居をはじめた場合、又はUR賃貸住宅とUR賃貸住宅を含むあらゆる住宅で近居を始めた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引くサービス

します。

- ・ 平成7年度までに着工された賃貸住宅  
15 m<sup>2</sup>以上
- ・ 平成8年度から平成17年度に着工された賃貸住宅  
17 m<sup>2</sup>以上
- ・ 平成18年度以降に着工された賃貸住宅  
20 m<sup>2</sup>以上

○ 台所、収納又は浴室（若しくはシャワー室）が共用である登録住宅の床面積の規模に関する基準

既存住宅を活用する場合、省令で定める各戸の床面積の基準（18 m<sup>2</sup>以上）については、以下のとおり緩和します。

- ・ 13 m<sup>2</sup>以上（共用部分が十分な面積を有する場合）

○ 共同居住型住宅<sup>7</sup>（いわゆるシェアハウス）である登録住宅の床面積の規模に関する基準

既存住宅を活用する場合、省令で定める床面積の基準（専用居室面積（9 m<sup>2</sup>以上）及び住宅全体の面積（15 m<sup>2</sup>×居住人数+10 m<sup>2</sup>以上））については、以下のとおり緩和します。

- ・ 専用居室面積：7 m<sup>2</sup>以上
- ・ 住宅全体の面積：13 m<sup>2</sup>×居住人数+10 m<sup>2</sup>以上

（イ）登録住宅の普及に向けた施策

- ・ 登録住宅の普及を図るため、区市町村や不動産関係団体等を通じて、民間賃貸住宅の貸主に対して、登録制度の内容やメリット（国や地方公共団体による補助や、独立行政法人住宅金融支援機構による登録住宅の改修への融資等）などに関する広報活動を実施します。
- ・ 登録住宅については、区市町村等が実施する住宅相談や入居あっせん等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料に係る貸主等への補助を行う区市町村に対し、財政支援を行います。

---

<sup>7</sup> **共同居住型住宅**：居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室（又はシャワー室）、洗濯室が共同利用の住宅をいう。

## (ウ) 登録事業者に対する指導監督

- 登録住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、登録事業者への普及啓発を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理の状況について、必要に応じて報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう求めるなど、指導監督を適切に行います。

## イ 居住支援の取組の強化

### (ア) 居住支援協議会の設立促進と活動支援

- 住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うためには、区市町村が居住支援協議会を設立し、取り組むことが重要です。

東京都居住支援協議会は、これまで、広域的な立場から、全国の居住支援協議会の取組事例等の情報提供や活動に対する財政支援等を行うことにより、区市町村協議会の設立・活動を支援してきました。

都内では、2017（平成29）年12月末現在、7区4市において、区市町村協議会が設立されています。

引き続き、こうした取組を通じて、区市町村による入居可能な賃貸住宅の情報提供やマッチングなどの活動を支援し、2020（平成32）年度までに区市の50%以上で居住支援協議会が設置されることを目指します。

### (イ) 居住支援法人の指定

- 居住支援法人制度の指定により、NPO法人等による住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援などの取組を促進し、民間賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図ります。
- 東京都が指定した居住支援法人については、東京都居住支援協議会の構成員とし、区市町村や不動産団体等との連携により、登録住宅における居住支援の強化を図ります。
- あわせて、居住支援法人の区市町村居住支援協議会への参画について、区市町村に働き掛けるなど、区市町村協議会と連携した居住支援の取組を促進します。
- 居住支援法人による支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため、

住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、報告聴取、検査、監督命令等を行うなど、同法人に対する指導監督等を適切に行います。

#### (ウ) 民間賃貸住宅への入居の支援等に関する情報提供

- ・ 高齢者の居住の安定を確保するため、高齢者が終身にわたり住み続けられる終身建物賃貸借制度<sup>8</sup>について、ホームページ等を活用して、制度の普及を図ります。
- ・ 外国人に対しては、生活情報冊子「Life in Tokyo : Your Guide」や、東京都国際交流委員会のホームページ「外国人のための生活ガイド(リビング・インフォメーション)」等により、家の探し方や引っ越しの手続、また、日本の生活習慣など、必要な情報の提供を行います。
- ・ 高齢者が不合理な入居制限を受けることなく、市場を通じて、ニーズに応じた住まいを円滑に確保できるよう、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度について、広く情報提供を行います。

#### (エ) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- ・ 住宅に困窮し、日常生活に不安のある低所得高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、住まいの確保と見守り等の日常生活支援を行う区市町村に対して費用の一部を補助します。
- ・ 住宅部門と福祉部門等の多様な分野、区市町村等との連携を図り、高齢者や低所得者など、様々な面からサポートを必要とする都民向けの支援制度について、パンフレットによる周知やセミナーの開催、区市町村等が実施する住宅相談等を通じて、広く都民への普及を図ります。

#### (オ) 住宅扶助費の代理納付の推進

- ・ 住宅セーフティネット法第21条第1項及び第2項に基づき、登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組みます。

---

<sup>8</sup> **終身建物賃貸借制度**：高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者が賃貸住宅に安心して住み続けられる仕組みとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、知事の認可を受けて、賃借人が死亡したときに賃貸借契約が終了する旨を定めることのできるとした制度

### (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

#### ア 民間賃貸住宅の質の向上

- ・ 障害者や高齢者のいる世帯については、住宅改修への助成を行う区市町村を支援するなど、住宅のバリアフリー化を支援します。
- ・ 登録住宅のバリアフリー化や耐震化、安全性能の向上等を促進するため、住宅確保要配慮者専用住宅の改修に係る貸主への財政支援を区市町村を通じて行います。
- ・ 「東京都福祉のまちづくり条例<sup>9</sup>」及び「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例<sup>10</sup>」を紹介したリーフレット等を活用し、一定規模以上の共同住宅等について、建築の機会を捉え、建築主等に対して啓発を行うなど、バリアフリー化を促進します。

#### イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発・指導等

- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、リーフレットの作成や講習会の実施等を通じて、不動産業者や貸主への啓発を引き続き行います。
- ・ 原状回復等に関する基本的な考え方などを契約前に借主へ説明することなどを仲介業者に対し義務付けた東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成16年東京都条例第95号。東京都賃貸住宅紛争防止条例）や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。条例に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告を行うなど適切な対応を引き続き行います。

#### ウ 民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等

- ・ 住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するなど、認知度の向上と普及に取り組みます。
- ・ 民間賃貸住宅において貸主・借主双方の不安を解消し、入居制限を受

<sup>9</sup> **東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）**：高齢者や障害者を含めた全ての人が安全で、安心して、かつ、快適に暮らし、又は訪れることができるまちづくりを進めるよう、ユニバーサルデザインを基本理念とした条例

<sup>10</sup> **高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）**：建築物のバリアフリー化の推進を図ることを目的とし、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に基づき、同法の対象となる建築物について、用途の追加、対象規模の引下げ、基準の強化を行う条例

けやすい世帯の居住の安定の確保を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが運営し、見守りサービス等を行う「あんしん居住制度<sup>11</sup>」について、ホームページ等を活用して制度の普及促進を図ります。

- ・ 家賃債務保証業を適正に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」について、不動産団体等との連携により、貸主・借主に対し周知を図ります。

---

<sup>11</sup> **あんしん居住制度**：高齢者の入居支援として、利用者（高齢者等）の費用負担により、見守りサービス（緊急時対応サービス、24時間電話相談）や万一の場合における葬儀の実施や残存家財の片付けを行う制度